

MÅLAREN 24 (STOCKHOLMSVÄGEN 57A)
Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
samt rivningslov för befintlig komplementbyggnad

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintlig komplementbyggnad och bygglov för uppförande av ett nytt enbostadshus med en byggnadsarea om 140,1 kvm. För att ansluta till befintlig bebyggelse placeras föreslagen nybyggnad långt indragen på tomten, dock med en mindre avvikelse vad gäller avståndet mot tomtgräns till granne. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för befintlig komplementbyggnad.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Dan Stom, Pararet AB Box 6, 76121 Norrtälje. Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygg- och rivningslov är 43 464 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus. Föreslagen nybyggnad har en byggnadsarea om 140,1 kvm, två våningar, källare samt delvis inredd vind. Fasaderna utförs i puts i bruten vit kulör (NCS S 1502-Y), spröjsade vita träfönster och tak beläggs med svartglaserat tegel.

Ursprunglig ansökan har reviderats vad gäller byggnadens placering på tomten. Plushöjden för färdigt golv har sänkts för att bättre ansluta till befintliga marknivåer och byggnadens taklutning har sänkts för att minska nockhöjden.

Fastigheten är idag bebyggd med ett äldre uthus om 34 kvm som avses rivas.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 263 med beteckningen Ö. En huvudbyggnad får uppföras på tomten. Byggnaden får uppta högst en tiondel av tomten, vilket för fastigheten Målaren 24 motsvarar en bygg rätt om max 140,9 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och till en byggnadshöjd om högst 7,6 meter. Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 51 (Gamla Stocksund och Mörby).

Remiss

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten är idag bebyggd med ett äldre uthus som enligt förslaget rivs. Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Befintligt uthus omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan och bedöms inte ha sådana kulturhistoriska värden att den bör bevaras. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att uthuset behöver rivas för att bygg rätten för ett nytt bostadshus ska kunna utnyttjas och placeras på ett lämpligt sätt på tomten.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för



en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Byggnadshöjden ska, enligt 1 kap. 3 § PBF, räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Beräkningsgrundande fasad är i första hand en långsida och en byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Den beräknade byggnadshöjden i entréfasad mot öster är 7,5 meter mätt från markens medelnivå. Förslaget överensstämmer helt med gällande detaljplanen avseende byggnadsarea, byggnadshöjd och antal våningar.

Tomten är långsmal och byggnaden placeras enligt förslaget med gaveln mot gatan. Enligt gällande detaljplan ska byggnad placeras minst 6,0 meter från tomtgräns. Intilliggande bebyggelse i kvarteret ligger placerade med generös förgårdsmark långt indragna på tomten. Fastigheten Målaren 24 är avlång och smalnar av mot norr. För att ansluta till befintlig bebyggelse placeras föreslagen nybyggnad långt indragen på tomten, dock med en mindre avvikelse vad gäller avståndet mot tomtgräns till grannfastigheten Målaren 25 som i ena hörnet blir 5,7 meter. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Fastigheten ligger i gamla Stocksund inom ett område som är utpekad som bevarandeområde i kommunens Kulturmiljöhandbok. Planläggning och bebyggelse i området präglas av det tidiga 1900-talet. Till värdebeskrivningen hör att hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas topografi. Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. I detta ligger att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Byggnaden bedöms ha anpassats till tomtens förutsättningar. Större markingrepp undviks och uppvuxna träd sparas. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förslaget bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till anpassningskravet. Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en relativt tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och



skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 31b och 34 §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt att rivningslov för rivning av befintligt uthus.

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2019-12-01
- Markplaneringsritning, inkom 2020-02-16
- Planritningar källare och entréplan, inkom 2020-02-26
- Planritningar ovanvåning och vind, inkom 2020-02-16
- Sektion, inkom 2020-02-16
- Fasadritningar mot väster och norr, inkom 2020-02-16
- Fasadritningar mot öster och söder, inkom 2020-02-16
- Beräkning av medelmarknivå, inkom 2020-02-16
- Projektbeskrivning, inkom 2019-12-01

Bilagor: Flygbilder över kvarteret, gatubilder, fotografier från platsen

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan
- Konstruktionsritningar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Energiberäkning
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2020-02-26.



För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga.

Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.